

Título

Modificación Puntual nº 7 del PGOU de Rojales (Alicante)

Datos

Peticionario
Dirección
Localidad

Ayuntamiento de Rojales
C/ Malecón de la Encantá, 1
03170 ROJALES

Servicios Técnicos Municipales

Arquitecto
Arquitecto Técnico
Fecha

Javier Martín Quesada Pérez
Francisco Gutiérrez Gómez
Agosto de 2017

**MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 7 DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ROJALES**

ÍNDICE

A. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

2.- OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

3.- DESCRIPCION DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

4.- JUSTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

4.1.-Justificación del cumplimiento de las D.E.U.T. del Plan General.

4.2.-Criterios de sectorización.

4.3.-Justificación de estándares.

4.4.-Justificación de parque urbano.

4.5.-Justificación de equipamiento docente.

4.6.-Aprovechamiento tipo.

B. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1.- NORMATIVA REFUNDIDA DE LAS DIFERENTES ZONAS OBJETO DE MODIFICACION PUNTUAL

2.- FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION REFUNDIDAS DE LAS DIFERENTES ZONAS OBJETO DE MODIFICACION PUNTUAL

A.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

1.1.- Antecedentes

El Plan General de Ordenación Urbana de Rojas fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de la entonces Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte el 11 de julio de 2000, siendo publicado en el BOP el 15 de septiembre y en el DOGV de 19 de diciembre del mismo año.

Desde su aprobación en el año 2000 se han tramitado 5 modificaciones puntuales:

- La Modificación Puntual nº 1 se refería a la modificación de dos artículos de las Normas Urbanísticas, en concreto los artículos 36 y 39, y tenía por objeto posibilitar la implantación de grandes superficies comerciales mediante la no limitación de la superficie de venta de los establecimientos y flexibilizar la localización de plazas de aparcamiento en cualquier planta de la edificación. Estas modificaciones implicaban la modificación de los planeamientos de los sectores aprobados con posterioridad al Plan General, a fin de que los nuevos criterios tuviesen aplicación en todo el territorio. Esta Modificación Puntual fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el día 3 de agosto de 2005, siendo publicada en el BOP de 14 de noviembre de 2005 y en el DOGV de 3 de febrero de 2006.
- La Modificación Puntual nº 2 tenía por objeto aclarar la calificación de unas manzanas situadas en el antiguo Sector I, que el planeamiento calificó como equipamientos privados y que el Plan General mantuvo, denominándolas como dotacional polivalente. La imposibilidad de que existan suelos calificados como dotacionales privados en la legislación urbanística valenciana, vigente en aquel momento, aconsejó su recalificación como uso comercial. Por otra parte, se aprovechó esta modificación para variar unas alineaciones de este sector, ya que la realidad de la urbanización ejecutada no fue recogida por el Plan General. Esta Modificación fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el día 11 de abril de 2006, siendo publicada en el DOGV de fecha 31 de agosto del mismo año.
- La Modificación Puntual nº 3 tenía por finalidad la recalificación de unos suelos residenciales para uso comercial y la de otros suelos comerciales como residenciales, la ampliación de un suelo dotacional de uso docente y la variación de algunas alineaciones. Al corresponder todas estas modificaciones a la ordenación pormenorizada la aprobación definitiva correspondía al Ayuntamiento, que así lo acordó en sesión celebrada el 5 de octubre de 2010, siendo publicada en el BOP de 29 de diciembre de 2010.
- La Modificación Puntual nº 4 tenía como objetivo básico la corrección de la omisión producida en las Normas Urbanísticas de permitir los usos dotacionales en las distintas calificaciones del suelo no urbanizable. Por otra parte, dado que cuando se redactó el Plan General estaba vigente la Ley

4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, se aprovecha esta Modificación para actualizar la terminología en los usos, corregir las referencias a la ley del suelo no urbanizable anterior y eliminar determinaciones de ésta que han desaparecido en la vigente Ley 10/2004. Además, desde la redacción del Plan General vigente, se han aprobado diversos instrumentos de planeamiento territoriales de rango superior que deben tenerse en cuenta, ya que afectan a zonas de suelo no urbanizable del término municipal. Al corresponder estas modificaciones a la ordenación estructural, el Pleno del Ayuntamiento de Rojas las aprobó provisionalmente el 5 de octubre de 2010, siendo aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 26 de abril de 2012 y publicada en el BOP de 10 de septiembre de 2012.

- La Modificación Puntual nº 5 tenía por finalidad introducir modificaciones en la calificación de suelo, en las alineaciones y en las Normas Urbanísticas (Artículos 39, 48, 49 y 52), además de actualizar las referencias a legislaciones que habían perdido su vigencia (Artículos 2, 8, 9, 11, 12, 13, 16, 17, 19, 21, 22, 38, 39, 40, y 44). Al corresponder todas estas modificaciones a la ordenación pormenorizada la aprobación definitiva correspondía al Ayuntamiento, que así lo acordó en sesión celebrada el 3 de mayo de 2012, siendo publicada en el BOP de 4 de julio de 2012.
- La Modificación Puntual nº 6 (en tramitación) tiene por finalidad el ajuste de alineaciones de la manzana catastral 02811, dando solución a los solapes que se producen entre las áreas delimitadas con distintas calificaciones: Zona Verde (Clave DP), Zona Dotacional (Clave DD) y Zona de Edificación en Ladera (Clave EL), evitando la posible declaración de fincas con doble inmatriculación parcial; clarificar el número de alturas en Clave EL, ante la discrepancia existente entre el número que aparece en los planos y el grafismo del Plano 6.- Alturas y la modificación de la redacción de algunos artículos de las Normas Urbanísticas, a fin de especificar algunas de sus determinaciones que se han revelado demasiado genéricas, modificaciones en las condiciones de uso del suelo (Artículo 36) y modificaciones en las condiciones de volumen de la Zona de Edificación en Ladera (Artículo 46).

1.2.- Justificación de la necesidad de acometer la presente Modificación del Plan General

La Modificación Puntual nº 5 modificó los Artículos 48 y 49 de las Normas Urbanísticas que regulan las ordenanzas de la zona de Vivienda Unifamiliares Aisladas y la zona de Viviendas Unifamiliares Agrupadas (Clave UG), respectivamente, introduciendo dos aspectos a reconsiderar respecto a los usos compatibles: por un lado el que únicamente se admitan las actividades que estén calificadas como inocuas y, por otro, que para las actividades terciarias no se estableciera ninguna otra limitación o condición que la derivada de la propia actividad.

Las condiciones de uso en Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (Clave UA) del PGOU de Rojas, en su redacción original en el año 2000, venían reguladas en el Artículo 48 Punto 5 de sus normas urbanísticas que decían:

5. Condiciones de uso. El uso característico de esta zona es el residencial.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (hotelero, comercio y oficinas) limitados a aquellas actividades calificadas como inocuas y siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos.

Tras la Modificación Puntual nº 5, las condiciones de uso quedaron redactadas de la siguiente manera:

5. Condiciones de uso. El uso característico de esta zona es el residencial.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (hotelero, comercio y oficinas), siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos. Las superficies mínimas de las parcelas destinadas a usos compatibles son las siguientes: hotelero, 3.000 m²; comercio, 2.000 m²; y oficinas, 1.500 m².

Del mismo modo, las condiciones de uso en Zona de Vivienda Unifamiliar Agrupada (Clave UG) del PGOU de Rojas, en su redacción original en el año 2000, venían reguladas en el Artículo 49 Punto 5 de sus normas urbanísticas que decían:

5. Condiciones de uso. El uso característico de esta zona es el residencial, en forma de vivienda unifamiliar agrupada predominantemente, aunque se admite también la vivienda unifamiliar aislada y, en los grados 3,5 y 7, la vivienda colectiva en bloque.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (hotelero, comercio y oficinas) limitados a aquellas actividades calificadas como inocuas y siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos.

Tras la Modificación Puntual nº 5, las condiciones de uso quedaron redactadas de la siguiente manera:

5. Condiciones de uso. El uso característico de esta zona es el residencial, en forma de vivienda unifamiliar agrupada predominantemente, aunque se admite también la vivienda unifamiliar aislada y, en los grados 3,5 y 7, la vivienda colectiva en bloque.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (hotelero, comercio y oficinas), siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos. Las superficies mínimas de las parcelas destinadas a usos compatibles son las siguientes: hotelero, 3.000 m²; comercio, 2.000 m²; y oficinas, 1.500 m².

2.- OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objetivo principal de la presente modificación puntual, la nº7 del Plan General de Ordenación Urbana de Rojales, es trasladar, en un único documento, las nuevas determinaciones introducidas en los Artículos 48 y 49 de las Normas Urbanísticas con motivo de la Modificación Puntual nº 5 que introdujo dos aspectos a reconsiderar respecto a los usos compatibles: por un lado el que únicamente se admitan las actividades que estén calificadas como inocuas y, por otro, que para las actividades terciarias no se estableciera ninguna otra limitación o condición que la derivada de la propia actividad.

Su finalidad es que las nuevas determinaciones tengan aplicación en todo el término municipal, evitando así las contradicciones e interpretaciones del planeamiento general con los planeamientos de desarrollo aprobados con anterioridad. Concretamente en las Normas Urbanísticas contenidas en:

- A) **Plan Parcial Sector SN/1 “La Bernada”**
Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 15/02/02.
- B) **Plan Parcial Sector SN/2**
Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 04/05/01.
- C) **Plan Parcial Sector SN/3 “Tío Lagarto”**
Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 04/05/01.
- D) **Plan Parcial Sector SN/4 “Atalaya”**
Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 05/08/04.
Con fecha 02/06/05 el Pleno Municipal aprobó la modificación puntual del Plan Parcial.
- E) **Plan Parcial Sector SN/6 “Lo Marabú Este”**
Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 03/08/01. Con fecha 02/10/08 el Pleno Municipal aprobó la modificación puntual nº 1 del Plan Parcial.
- F) **Plan Parcial SN/7 “Lo Marabú Oeste-Superior”**
Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 13/12/01.
Con fecha 02/10/08 el Pleno Municipal aprobó la modificación puntual nº 1 del Plan Parcial.
- G) **Plan Parcial Sector SN/8 “Lo Marabú Oeste-Inferior”**
Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 13/12/01.
- H) **Modificación del Plan Parcial Ciudad Quesada 2 (SE-1 del PGOU).**
Aprobada definitivamente por el Pleno Municipal de 22/02/01.
- I) **Plan Parcial de Mejora SM-1.**
Aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 10/12/03.
Con fecha 07/04/09 y 27/05/10, el Pleno Municipal aprobó la modificación puntual nº 1 y nº 2, respectivamente.

3.- IDENTIFICACIÓN DE LAS DISTINTAS NORMATIVAS AFECTADAS

Las normativas que se verían afectadas son las siguientes:

A) Plan Parcial Sector SN/1 “La Bernada”. Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 15/02/02.

En este Plan Parcial se ve afectado en su apartado 3. Normas Urbanísticas, el Punto 3.3 Condiciones Particulares de la Edificación y Usos del Suelo, en su apartado 3.3.1 Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (Clave UA Grado 3) subapartado e) Condiciones de Uso, que literalmente dice:

e) Condiciones de Uso

El uso característico de esta zona es el de residencial.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (hotelero, comercio y oficinas), limitados a aquellas actividades calificadas como inocuas, y siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos.

Y también en su apartado 3.3.2 Zona de Vivienda Unifamiliar Agrupada (Clave UG Grado 4) subapartado e) Condiciones de Uso, que literalmente dice:

e) Condiciones de Uso

El uso característico de esta zona es residencial, en forma de vivienda unifamiliar agrupada predominantemente, aunque se admite también la vivienda unifamiliar aislada.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (hotelero, comercio y oficinas), limitados a aquellas actividades calificadas como inocuas, y siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos.

Comentario: El contenido literal empleado en ambos casos es coincidente con la empleada en la redacción original de los artículos 48 y 49 del PGOU.

B) Plan Parcial Sector SN/2. Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 04/05/01.

En este Plan Parcial se ve afectado, en sus Normas Urbanísticas, el Título IV Condiciones particulares de la edificación y uso del suelo, Artículo 19. Zona de Vivienda Unifamiliares Agrupadas (Clave UG), punto 5. Condiciones de Uso, que literalmente dice:

5. Condiciones de uso.

El uso característico de esta zona es el residencial.

Como usos compatibles se admite el dotacional limitado a aquellas actividades calificadas como inocuas, y siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos.

Comentario: El contenido literal empleado es sensiblemente coincidente con la empleada en la redacción original del Punto 5 del artículo 49 del PGOU, salvo la omisión de la expresión, quizás por error, de “...y el terciario (hotelero, comercio y oficinas)...”

C) Plan Parcial Sector SN/3 “Tío Lagarto”. Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 04/05/01.

En este Plan Parcial no se ve afectadas sus Normas Urbanísticas, puesto que la propia normativa cumple los objetivos que se pretende con la presente modificación puntual.

D) Plan Parcial Sector SN/4 “Atalaya”. Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 05/08/04. Con fecha 02/06/05 el Pleno Municipal aprobó la modificación puntual del Plan Parcial.

En este Plan Parcial se ve afectado, en sus Normas Urbanísticas, el capítulo 3 que habla de las Condiciones Generales para todas las Zonas, en especial en el apartado G. Tipología de la Edificación, punto 1. Vivienda Unifamiliar Aislada (Z.R.AS.) (artículo 48 NN.UU P.G.O.U.) Clave UA, que literalmente dice:

El uso característico de esta zona es el residencial.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (hotelero, comercio y oficinas), limitados a aquellas actividades calificadas como inocuas, y siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos.

Y también en el punto 2. Viviendas Unifamiliares Agrupadas (Z.R.AG.) (artículo 49 NN.UU P.G.O.U.) Clave UG, que literalmente dice:

El uso característico de esta zona es el residencial, en forma de vivienda unifamiliar agrupada predominantemente, aunque se admite también la vivienda unifamiliar aislada y, en los grados 3, 5 y 7, la vivienda colectiva en bloque.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (hotelero, comercio y oficinas) limitados a aquellas actividades calificadas como inocuas y siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos.

Comentario: El contenido literal empleado en ambos casos es coincidente con la empleada en la redacción original del Punto 5 de los artículos 48 y 49 del PGOU.

E) Plan Parcial Sector SN/6 “Lo Marabú Este”. Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 03/08/01. Con fecha 02/10/08 el Pleno Municipal aprobó la modificación puntual nº 1 del Plan Parcial.

En este Plan Parcial se ve afectado el capítulo 11. Normas particulares para cada zona, Sección 1ª. Residencial agrupada, Artículo 158. Normativa, apartado Usos permitidos, que literalmente dice:

Usos permitidos:

- Residencial unifamiliar adosada.
- Residencial en vivienda colectiva.
- Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano, sótano o al aire libre.

Comentario: En el presente caso únicamente se mencionan los usos permitidos sin mención alguna a usos compatibles.

También se ve afectado la Sección 2ª. Residencial Unifamiliar, Artículo 161. Normativa, apartado Usos, que literalmente dice:

Usos:

- Residencial unifamiliar aislada.
- Residencial unifamiliar pareada.
- Garaje-aparcamiento, exclusivamente en planta baja, semisótano, sótano o al aire libre.

Comentario: Igualmente, únicamente se mencionan los usos sin mención alguna a usos compatibles.

F) Plan Parcial SN/7 “Lo Marabú Oeste-Superior”. Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 13/12/01. Con fecha 02/10/08 el Pleno Municipal aprobó la modificación puntual nº 1 del Plan Parcial.

En este Plan Parcial se ve afectado, en sus Normas Urbanísticas, el Título IV Condiciones particulares de la edificación y uso del suelo, Artículo 20. Zona de Vivienda Unifamiliares Agrupadas (Clave UG), punto 5. Condiciones de Uso, que literalmente dice:

5. Condiciones de uso.

El uso característico de esta zona es el residencial, en tipología de vivienda unifamiliar agrupada predominantemente, aunque se admite también la vivienda unifamiliar aislada.

Como usos compatibles se admite el dotacional y el terciario (hostelero, comercio y oficinas), siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos.

Comentario: El contenido literal empleado en ambos casos es semejante a la empleada en la redacción original del Punto 5 de artículo 49 del PGOU.

G) Plan Parcial Sector SN/8 “Lo Marabú Oeste-Inferior”. probado definitivamente por el Pleno Municipal de 13/12/01.

En este Plan Parcial no se ve afectadas sus Normas Urbanísticas, puesto que la propia normativa cumple los objetivos que se pretende con la presente modificación puntual.

H) Modificación del Plan Parcial Ciudad Quesada 2 (SE-1 del PGOU). Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 22/02/01.

En este Plan Parcial se ve afectado, en sus Normas Urbanísticas, el Título IV Condiciones particulares de la edificación y uso del suelo, Artículo 20. Zona de Vivienda Unifamiliares Aisladas (Clave UA), punto 5. Condiciones de Uso, que literalmente dice:

5. Condiciones de uso.

El uso característico de esta zona es el residencial.

Como usos compatibles se admite el dotacional y el terciario (hostelero, comercio y oficinas), limitados a aquellas actividades calificadas como inocuas, y siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos.

Comentario: El contenido literal empleado es coincidente a la empleada en la redacción original del Punto 5 del Artículo 48 del PGOU.

También el Artículo 21. Zona de Vivienda Unifamiliares Asociadas (Clave US), punto 5. Condiciones de Uso, que literalmente dice:

5. Condiciones de uso.

El uso característico de esta zona es el residencial.

Como usos compatibles se admite el dotacional y el terciario (hostelero, comercio y oficinas), limitados a aquellas actividades calificadas como inocuas, y siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos.

Comentario: El contenido literal empleado es semejante a la empleada en la redacción original del Punto 5 del Artículo 49 del PGOU.

Y por último, el Artículo 22. Zona de Vivienda Unifamiliares Agrupadas (Clave UG), punto 5. Condiciones de Uso, que literalmente dice:

5. Condiciones de uso.

El uso característico de esta zona es el residencial.

Como usos compatibles se admite el dotacional y el terciario (hostelero, comercio y oficinas), limitados a aquellas actividades calificadas como inocuas, y siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos.

Comentario: El contenido literal empleado es semejante a la empleada en la redacción original del Punto 5 del Artículo 49 del PGOU.

I) Plan Parcial de Mejora SM-1. Aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 10/12/03. Con fecha 07/04/09 y 27/05/10, el Pleno Municipal aprobó la modificación puntual nº 1 y nº 2, respectivamente.

En este Plan Parcial se ve afectado, en sus Normas Urbanísticas, el Título IV Condiciones particulares de la edificación y uso del suelo, Artículo 20. Zona de Vivienda Unifamiliares Agrupadas (Clave UG), punto 5. Condiciones de Uso, que literalmente dice:

5. Condiciones de uso.

El uso característico de esta zona es el residencial, en tipología de vivienda unifamiliar agrupada predominantemente, aunque se admite también la vivienda unifamiliar aislada.

Como usos compatibles se admite el dotacional y el terciario (hostelero, comercio y oficinas), siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos.

Comentario: El contenido literal empleado es semejante a la empleada en la redacción original del Artículo 49 Punto 5 del PGOU.

3.- DESCRIPCION DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

El Plan General, con la Modificación nº 5 impidió que se desarrollen actividades que fueren incompatibles con el uso residencial, autorizando como usos compatibles aquellos otros que puedan coexistir con él, pudiendo ser alguno de ellos complementario del uso característico, máxime cuando en las propias fichas de planeamiento y gestión, que es un documento con eficacia normativa, se decía que en éstas (léase Fichas de Planeamiento y Gestión) se expresan los usos característicos y los incompatibles y los no mencionados expresamente se consideran usos compatibles.

En unos casos se expresan los usos como:

3. Usos:	Residencial
<ul style="list-style-type: none">· Característico: residencial· Incompatibles: industrial en todas sus categorías	

Y en otros:

3. Usos:	Residencial
<ul style="list-style-type: none">· Característico: residencial· Incompatibles: industrial (producción artesanal, almacenaje y comercio mayorista)	

En la redacción de la normativa no se establecía ninguna condición o limitación para los usos terciarios, limitándose a especificar que se refieren a los usos hosteleros, comercial y de oficina, que son todos los considerados en el art. 39 Condiciones de los usos terciarios. Así pues, se podría autorizar cualquiera de estos usos, en cualquier parcela y con cualquier dimensión.

La consecuencia de ello es que han ido apareciendo actividades que, amparadas en que son compatibles con el residencial, han podido entrar en conflicto con las características de esta zona, ya que, si bien son actividades compatibles con el uso residencial, por su morfología rompen con la imagen de esta zona.

Por ello, se consideró que debía regularse el tamaño mínimo de las parcelas para usos compatibles, en función de las características de estos usos y de la zona en la que se encuadran.

Así pues, se consideró que para que la actividad terciaria tenga una cierta entidad y no fuese un elemento discordante en el conjunto homogéneo residencial, fuere necesario exigir una determinada superficie mínima de parcela, que debe estar en función de la actividad a desarrollar.

Por ello, la parcela mínima exigible para usos de oficinas se fija en 1.500 m², para comerciales en 2.000 m² y cuando se trate de usos hoteleros, es decir, establecimientos destinados a proporcionar alojamiento temporal de personas, la parcela mínima se eleva a 3.000 m².

En base a lo anterior, y con el fin último de que las nuevas determinaciones tengan aplicación en todo el término municipal evitando así las contracciones e interpretaciones del planeamiento general con los planeamientos de desarrollo, deben verse afectados los siguientes sectores de planeamiento diferido con aprobación posterior a la del Plan y anterior a la aprobación de esta modificación:

A) Plan Parcial Sector SN/1 “La Bernada”. Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 15/02/02.

En este Plan Parcial, de carácter residencial, la ordenación pormenorizada calificó por un lado zonas de viviendas unifamiliares aisladas y otras de viviendas unifamiliares agrupadas, regulándose las Condiciones particulares de la edificación y usos del suelo en su apartado 3 de las Normas Urbanísticas.

El contenido literal empleado para regular las condiciones particulares de la edificación y usos del suelo coinciden plenamente con la empleada en la redacción original de los artículos 48 (Viviendas unifamiliares aisladas) y 49 (Viviendas unifamiliares agrupadas) del PGOU, por lo que siéndole de aplicación los dos aspectos reconsiderados respecto a los usos compatibles, por una lado el que únicamente se admitan las actividades que estén calificadas como inocuas y, por otro, que para las actividades terciarias no se estableciera ninguna otra limitación o condición que la derivada de la propia actividad, debe serle de aplicación las nuevas determinaciones de la Modificación puntual nº 5, a las parcelas calificadas de viviendas unifamiliares aisladas y viviendas unifamiliares agrupadas.

B) Plan Parcial Sector SN/2. Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 04/05/01.

En este Plan Parcial, de carácter residencial, la ordenación pormenorizada calificó únicamente parcelas para viviendas unifamiliares unifamiliares agrupadas, regulándose las Condiciones particulares de la edificación y usos del suelo en el artículo 19 de las Normas Urbanísticas.

El contenido literal empleado es sensiblemente coincidente con la empleada en la redacción original del Punto 5 del artículo 49 del PGOU, salvo la omisión de la expresión, quizás por error, de “...y el terciario (*hotelero, comercio y oficinas*)...”, no encontrándose elementos objetivos para considerar que tal omisión fuere intencionada por el redactor del Plan Parcial, por lo que siguiendo con los mismos argumentos expuestos con anterioridad debe serle de aplicación las nuevas determinaciones de la Modificación puntual nº 5, a las parcelas calificadas de viviendas unifamiliares agrupadas.

C) Plan Parcial Sector SN/3 “Tío Lagarto”. Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 04/05/01.

En este Plan Parcial no se ve afectadas sus Normas Urbanísticas, puesto que la propia normativa cumple los objetivos que se pretende con la presente modificación puntual.

D) Plan Parcial Sector SN/4 “Atalaya”. Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 05/08/04. Con fecha 02/06/05 el Pleno Municipal aprobó la modificación puntual del Plan Parcial.

En este Plan Parcial, de carácter residencial, la ordenación pormenorizada calificó por un lado zonas de viviendas unifamiliares aisladas y otras de viviendas unifamiliares agrupadas, regulándose las Condiciones Genarales para todas las zonas en el apartado G. Tipología de la Edificación, punto 1. Vivienda Unifamiliar Aislada (Z.R.AS.) y punto 2. Viviendas Unifamiliares Agrupadas (Z.R.AG.)de las Normas Urbanísticas.

El contenido literal empleado para regular las condiciones particulares de la edificación y usos del suelo coinciden plenamente con la empleada en la redacción original de los artículos 48 (Viviendas unifamiliares aisladas) y 49 (Viviendas unifamiliares agrupadas) del PGOU, por lo que siéndole de aplicación los dos aspectos reconsiderados respecto a los usos compatibles, por una lado el que únicamente se admitan las actividades que estén calificadas como inocuas y, por otro, que para las actividades terciarias no se estableciera ninguna otra limitación o condición que la derivada de la propia actividad, debe serle de aplicación las nuevas determinaciones de la Modificación puntual nº 5, a las parcelas calificadas de viviendas unifamiliares aisladas y viviendas unifamiliares agrupadas.

E) Plan Parcial Sector SN/6 “Lo Marabú Este”. Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 03/08/01. Con fecha 02/10/08 el Pleno Municipal aprobó la modificación puntual nº 1 del Plan Parcial.

En este Plan Parcial, de carácter residencial, la ordenación pormenorizada calificó por un lado zonas de viviendas unifamiliares aisladas y otras de viviendas unifamiliares agrupadas, regulándose en el capítulo 11. Normas particulares para cada zona, Sección 1ª. Residencial agrupada, Artículo 158. Normativa, apartado Usos permitidos y Sección 2ª. Residencial Unifamiliar, Artículo 161. Normativa, apartado Usos de las Normas Urbanísticas.

En el presente caso únicamente se mencionan los usos permitidos sin mención alguna a usos compatibles, por lo que siguiendo con los mismos argumentos expuestos con anterioridad debe serle de aplicación las nuevas determinaciones de la Modificación puntual nº 5, a las parcelas calificadas como Residencial agrupada y como Residencial Unifamiliar.

F) Plan Parcial SN/7 “Lo Marabú Oeste-Superior”. Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 13/12/01. Con fecha 02/10/08 el Pleno Municipal aprobó la modificación puntual nº 1 del Plan Parcial.

En este Plan Parcial, de carácter residencial, la ordenación pormenorizada calificó únicamente parcelas para viviendas unifamiliares agrupadas, regulándose las Condiciones particulares de la edificación y usos del suelo en el artículo 20 de las Normas Urbanísticas.

El contenido literal empleado para regular las condiciones particulares de la edificación y usos del suelo es semejante con la empleada en la redacción original del artículo 49 (Viviendas unifamiliares agrupadas) del PGOU, por lo que siéndole de aplicación los dos aspectos reconsiderados respecto a los usos compatibles, por una lado el que únicamente se admitan las actividades que estén calificadas como inocuas y, por otro, que para las actividades terciarias no se estableciera ninguna otra limitación o condición que la derivada de la propia actividad, debe serle de aplicación las nuevas determinaciones de la Modificación puntual nº 5, a las parcelas calificadas de viviendas unifamiliares aisladas y viviendas unifamiliares agrupadas.

G) Plan Parcial Sector SN/8 “Lo Marabú Oeste-Inferior”. Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 13/12/01.

En este Plan Parcial no se ve afectadas sus Normas Urbanísticas, puesto que la propia normativa cumple los objetivos que se pretende con la presente modificación puntual.

H) Modificación del Plan Parcial Ciudad Quesada 2 (SE-1 del PGOU). Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 22/02/01.

En este Plan Parcial, de carácter residencial, la ordenación pormenorizada calificó zonas para viviendas unifamiliares aisladas (Clave UA), zonas para viviendas unifamiliares asociadas (Clave US) y zonas para vivienda unifamiliares agrupadas (Clave UG), regulándose las Condiciones particulares de la edificación y usos del suelo en los artículos 20, 21 y 22, respectivamente de las Normas Urbanísticas.

El contenido literal empleado para regular las condiciones particulares de la edificación y usos del suelo es semejante con la empleada en la redacción original de los artículos 48 (Viviendas unifamiliares aisladas) y 49 (Viviendas unifamiliares agrupadas) del PGOU, por lo que siéndole de aplicación los dos aspectos reconsiderados respecto a los usos compatibles, por una lado el que únicamente se admitan las actividades que estén calificadas como inocuas y, por otro, que para las actividades terciarias no se estableciera ninguna otra limitación o condición que la derivada de la propia actividad, debe serle de aplicación las nuevas determinaciones de la Modificación puntual nº 5, a las parcelas calificadas como zona viviendas unifamiliares aisladas, zona de viviendas unifamiliares asociada y viviendas unifamiliares agrupadas.

I) Plan Parcial de Mejora SM-1. Aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 10/12/03. Con fecha 07/04/09 y 27/05/10, el Pleno Municipal aprobó la modificación puntual nº 1 y nº 2, respectivamente.

En este Plan Parcial, de carácter residencial, la ordenación pormenorizada calificó únicamente parcelas para viviendas unifamiliares agrupadas, regulándose las Condiciones particulares de la edificación y usos del suelo en el artículo 20 de las Normas Urbanísticas.

El contenido literal empleado para regular las condiciones particulares de la edificación y usos del suelo es semejante con la empleada en la redacción original del artículo 49 (Viviendas unifamiliares agrupadas) del PGOU, por lo que siéndole de aplicación los dos aspectos reconsiderados respecto a los usos compatibles, por una lado el que únicamente se admitan las actividades que estén calificadas como inocuas y, por otro, que para las actividades terciarias no se estableciera ninguna otra limitación o condición que la derivada de la propia actividad, debe serle de aplicación las nuevas determinaciones de la Modificación puntual nº 5, a las parcelas calificadas de viviendas unifamiliares aisladas y viviendas unifamiliares agrupadas.

4.-JUSTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

Las modificaciones propuestas en el apartado anterior tienen su justificación urbanística en la propia Modificación Puntual nº 5 aprobada definitivamente por el Pleno municipal en sesión celebrada el 3 de mayo de 2012 y en el BOP de 4 de julio de 2012.

Las determinaciones en cuanto a los usos compatibles de la Modificación Puntual nº 5 sólo afectaron al Suelo Urbano y al Suelo Urbanizable en Ejecución (SE), por no hacer mención expresa a los distintos planeamientos de desarrollo, por lo que se considera conveniente y necesario trasladar dichas determinaciones a los sectores aprobados con posterioridad al PGOU de Rojales, es decir, a los suelos clasificados como Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada, con el fin de que las nuevas determinaciones tengan aplicación en todo el término municipal por los mismos motivos aducidos anteriormente, evitando así las contracciones e interpretaciones del planeamiento general con los planeamientos de desarrollo.

4.1.-Justificación del cumplimiento de las D.E.U.T. del Plan General

De acuerdo con lo establecido en el punto 1.1 de la memoria del Plan General, que versa sobre los “objetivos del Plan General de Ordenación Urbana” dentro de las denominadas Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del Territorio, se ha de decir que la presente modificación, dimanante de las nuevas determinaciones de la Modificación puntual nº 5 no altera en absoluto ninguno de los siete objetivos allí dispuestos.

4.2.-Criterios de sectorización

Las modificaciones propuestas no intervienen en la sectorización marcadas en el Plan General, por lo que las directrices de sectorización no se han visto alteradas, ni a nivel de Plan General como de los Planeamientos Diferidos que se ven afectados.

4.3.-Justificación de estándares

Las modificaciones propuestas no modifican el aprovechamiento del Plan en ninguno de los sectores, por lo que los estándares no se ven alterados con esta modificación.

4.4.-Justificación de parque urbano

Como ya se ha dicho en el apartado 4.3, las modificaciones propuestas a nivel de Plan General y a nivel de sectores con planeamiento diferido aprobado, no alteran la población por lo que no se ve alterado el suelo destinado a parque urbano que determina el Plan, ya que las modificaciones obedecen exclusivamente a articular los usos compatibles dentro del término municipal.

4.5.-Justificación de equipamiento docente

Como ya se ha dicho en el apartado 4.3, las modificaciones propuestas a nivel de Plan General y a nivel de sectores con planeamientos diferidos aprobados, no alteran el equipamiento docente existente en el Plan, ya que las modificaciones obedecen exclusivamente a articular los usos compatibles dentro del termino municipal.

4.6.-Aprovechamiento tipo

Como ya se ha dicho en el apartado 4.3, las modificaciones propuestas a nivel de Plan General y a nivel de sectores con planeamientos diferidos aprobados, no alteran el aprovechamiento que el Plan asigna a los distintos sectores o zonas, ya que las modificaciones obedecen exclusivamente a articular los usos compatibles dentro del termino municipal.

Rojales, Agosto de 2017

El Arquitecto,

Fdo: Javier Martín Quesada Pérez

El Arquitecto Técnico,

Fdo: Francisco Gutiérrez Gómez

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

B.-PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1.- NORMATIVA REFUNDIDA DE LAS DIFERENTES ZONAS OBJETO DE MODIFICACION PUNTUAL

Como consecuencia del traslado de las determinaciones introducidas en los Artículos 48 y 49 de las Normas Urbanísticas, en cuanto a compatibilidad de usos y, en función de lo justificado con anterioridad, el planeamiento diferido en desarrollo del Plan con aprobación definitiva anterior a esta modificación, verá modificada su normativa como se indica a continuación:

A) Plan Parcial Sector SN/1 “La Bernada”. Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 15/02/02.

En este Plan Parcial se ve afectado en su apartado 3. Normas Urbanísticas, el Punto 3.3 Condiciones Particulares de la Edificación y Usos del Suelo, en su apartado 3.3.1 Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (Clave UA Grado 3) subapartado e) Condiciones de Uso, que quedaría redactado de la siguiente forma:

e) Condiciones de Uso

El uso característico de esta zona es el de residencial.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (hotelero, comercio y oficinas), siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos. Las superficies mínimas de las parcelas destinadas a usos compatibles son las siguientes: hotelero, 3.000 m²; comercio, 2.000 m²; y oficinas, 1.500 m².

Y también en su apartado 3.3.2 Zona de Vivienda Unifamiliar Agrupada (Clave UG Grado 4) subapartado e) Condiciones de Uso, que quedaría redactado de la siguiente forma:

e) Condiciones de Uso

El uso característico de esta zona es residencial, en forma de vivienda unifamiliar agrupada predominantemente, aunque se admite también la vivienda unifamiliar aislada.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (hotelero, comercio y oficinas), siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos. Las superficies mínimas de las parcelas destinadas a usos compatibles son las siguientes: hotelero, 3.000 m²; comercio, 2.000 m²; y oficinas, 1.500 m².

B) Plan Parcial Sector SN/2. Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 04/05/01.

En este Plan Parcial se ve afectado, en sus Normas Urbanísticas, el Título IV Condiciones particulares de la edificación y uso del suelo, Artículo 19. Zona de Vivienda Unifamiliares Agrupadas (Clave UG), punto 5. Condiciones de Uso, que quedaría redactado de la siguiente forma:

5. Condiciones de uso.

El uso característico de esta zona es el residencial.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (hotelero, comercio y oficinas), siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos. Las superficies mínimas de las parcelas destinadas a usos compatibles son las siguientes: hotelero, 3.000 m²; comercio, 2.000 m²; y oficinas, 1.500 m².

C) Plan Parcial Sector SN/3 “Tío Lagarto”. Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 04/05/01.

En este Plan Parcial no se ven afectadas sus Normas Urbanísticas.

D) Plan Parcial Sector SN/4 “Atalaya”. Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 05/08/04. Con fecha 02/06/05 el Pleno Municipal aprobó la modificación puntual del Plan Parcial.

En este Plan Parcial se ve afectado, en sus Normas Urbanísticas, el capítulo 3 que habla de las Condiciones Generales para todas las Zonas, en especial en el apartado G. Tipología de la Edificación, punto 1. Vivienda Unifamiliar Aislada (Z.R.AS.) (artículo 48 NN.UU P.G.O.U.) Clave UA, que quedaría redactado de la siguiente forma:

El uso característico de esta zona es el residencial.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (hotelero, comercio y oficinas), siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos. Las superficies mínimas de las parcelas destinadas a usos compatibles son las siguientes: hotelero, 3.000 m²; comercio, 2.000 m²; y oficinas, 1.500 m².

Y también en el punto 2. Viviendas Unifamiliares Agrupadas (Z.R.AG.) (artículo 49 NN.UU P.G.O.U.) Clave UG, que quedaría redactado de la siguiente forma:

El uso característico de esta zona es el residencial, en forma de vivienda unifamiliar agrupada predominantemente, aunque se admite también la vivienda unifamiliar aislada y, en los grados 3, 5 y 7, la vivienda colectiva en bloque.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (hotelero, comercio y oficinas), siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos. Las superficies mínimas de las parcelas destinadas a usos compatibles son las siguientes: hotelero, 3.000 m²; comercio, 2.000 m²; y oficinas, 1.500 m².

E) Plan Parcial Sector SN/6 “Lo Marabú Este”. Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 03/08/01. Con fecha 02/10/08 el Pleno Municipal aprobó la modificación puntual nº 1 del Plan Parcial.

En este Plan Parcial se ve afectado el capítulo 11. Normas particulares para cada zona, Sección 1ª. Residencial agrupada, Artículo 158. Normativa, apartado Usos permitidos, que quedaría redactado de la siguiente forma:

Usos:

- Residencial unifamiliar adosada.
- Residencial en vivienda colectiva.
- Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano, sótano o al aire libre.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (hotelero, comercio y oficinas), siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos. Las superficies mínimas de las parcelas destinadas a usos compatibles son las siguientes: hotelero, 3.000 m²; comercio, 2.000 m²; y oficinas, 1.500 m².

También se ve afectado la Sección 2ª. Residencial Unifamiliar, Artículo 161. Normativa, apartado Usos, que quedaría redactado de la siguiente forma:

Usos:

- Residencial unifamiliar aislada.
- Residencial unifamiliar pareada.
- Garaje-aparcamiento, exclusivamente en planta baja, semisótano, sótano o al aire libre.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (hotelero, comercio y oficinas), siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos. Las superficies mínimas de las parcelas destinadas a usos compatibles son las siguientes: hotelero, 3.000 m²; comercio, 2.000 m²; y oficinas, 1.500 m².

F) Plan Parcial SN/7 “Lo Marabú Oeste-Superior”. Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 13/12/01. Con fecha 02/10/08 el Pleno Municipal aprobó la modificación puntual nº 1 del Plan Parcial.

En este Plan Parcial se ve afectado, en sus Normas Urbanísticas, el Título IV Condiciones particulares de la edificación y uso del suelo, Artículo 20. Zona de Vivienda Unifamiliares Agrupadas (Clave UG), punto 5. Condiciones de Uso, que quedaría redactado de la siguiente forma:

5. Condiciones de uso.

El uso característico de esta zona es el residencial, en tipología de vivienda unifamiliar agrupada predominantemente, aunque se admite también la vivienda unifamiliar aislada.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (hotelero, comercio y oficinas), siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos. Las superficies mínimas de las parcelas destinadas a usos compatibles son las siguientes: hotelero, 3.000 m²; comercio, 2.000 m²; y oficinas, 1.500 m².

G) Plan Parcial Sector SN/8 “Lo Marabú Oeste-Inferior”. Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 13/12/01.

En este Plan Parcial no se ve afectadas sus Normas Urbanísticas.

H) Modificación del Plan Parcial Ciudad Quesada 2 (SE-1 del PGOU). Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de 22/02/01.

En este Plan Parcial se ve afectado, en sus Normas Urbanísticas, el Título IV Condiciones particulares de la edificación y uso del suelo, Artículo 20. Zona de

Vivienda Unifamiliares Aisladas (Clave UA), punto 5. Condiciones de Uso, que quedaría redactado de la siguiente forma:

5. Condiciones de uso.

El uso característico de esta zona es el residencial.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (hotelero, comercio y oficinas), siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos. Las superficies mínimas de las parcelas destinadas a usos compatibles son las siguientes: hotelero, 3.000 m²; comercio, 2.000 m²; y oficinas, 1.500 m².

También el Artículo 21. Zona de Vivienda Unifamiliares Asociadas (Clave US), punto 5. Condiciones de Uso, que quedaría redactado de la siguiente forma:

5. Condiciones de uso.

El uso característico de esta zona es el residencial.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (hotelero, comercio y oficinas), siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos. Las superficies mínimas de las parcelas destinadas a usos compatibles son las siguientes: hotelero, 3.000 m²; comercio, 2.000 m²; y oficinas, 1.500 m².

Y por último, el Artículo 22. Zona de Vivienda Unifamiliares Agrupadas (Clave UG), punto 5. Condiciones de Uso, que quedaría redactado de la siguiente forma:

5. Condiciones de uso.

El uso característico de esta zona es el residencial.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (hotelero, comercio y oficinas), siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos. Las superficies mínimas de las parcelas destinadas a usos compatibles son las siguientes: hotelero, 3.000 m²; comercio, 2.000 m²; y oficinas, 1.500 m².

I) Plan Parcial de Mejora SM-1. Aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 10/12/03. Con fecha 07/04/09 y 27/05/10, el Pleno Municipal aprobó la modificación puntual nº 1 y nº 2, respectivamente.

En este Plan Parcial se ve afectado, en sus Normas Urbanísticas, el Título IV Condiciones particulares de la edificación y uso del suelo, Artículo 20. Zona de Vivienda Unifamiliares Agrupadas (Clave UG), punto 5. Condiciones de Uso, que quedaría redactado de la siguiente forma:

5. Condiciones de uso.

El uso característico de esta zona es el residencial, en tipología de vivienda unifamiliar agrupada predominantemente, aunque se admite también la vivienda unifamiliar aislada.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (hotelero, comercio y oficinas), siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos. Las superficies mínimas de las parcelas destinadas a usos compatibles son las siguientes: hotelero, 3.000 m²; comercio, 2.000 m²; y oficinas, 1.500 m².

2.- FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTION REFUNDIDAS DE LAS DIFERENTES ZONAS OBJETO DE MODIFICACION PUNTUAL

Dado que la modificación propuesta afecta exclusivamente a articular los usos compatibles dentro del termino municipal y dado que dicho cambio no influye en la edificabilidad ni en la zonificación, la ficha de planeamiento y gestión de las distintas zonas afectadas no experimentan variación alguna.

Rojales, Agosto de 2017

El Arquitecto,

El Arquitecto Técnico,

Fdo: Javier Martín Quesada Pérez

Fdo: Francisco Gutiérrez Gómez

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE